

	N. del Repertorio N. della Raccolta	
	BOZZA CONVENZIONE URBANISTICA	
	RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO DENOMINATO	
	AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA "TSM"	
	REPUBBLICA ITALIANA	
	L'anno duemilaventicinque, il giorno del	
	mese di .	
	In , nel mio studio in via , n. ,avanti	
	a me dott. , Notaio in , iscritto nel Collegio	
	Notarile di	
	SONO PRESENTI	
	da una parte	
	- Martignoni Alessia , nata a Castellanza il 30 luglio 1974, la	
	quale dichiara di intervenire al presente atto nella qualità di	
	Responsabile del Servizio Territorio e Ambiente e in rappresen-	
	tanza del " COMUNE DI CESATE ", con sede in Cesate, via Don Oreste	
	Moretti n. 10, ove è domiciliato per la carica, codice fiscale	
	80100990151, tale nominato con Decreto Sindacale n. 17 del 16	
	dicembre 2025, che interviene al presente atto in esecuzione	
	della Determinazione n. del 2026 che in copia certificata	
	conforme si allega al presente atto sotto la lettera " A " per	
	farne parte integrante (più avanti chiamato " Comune ");	
	dall'altra	
	- Marino Corrado Giovanni , nato a Mazzarino (Cl) il giorno 6	
	marzo 1964, il quale dichiara di intervenire al presente atto	

nella qualità di Legale Rappresentante della società cooperativa

"COOP LOMBARDIA SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Milano, via
Famagosta n. 75, ove è domiciliato per la carica, codice fiscale
e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano
00856620158, R.E.A. MI - 136012 (più avanti chiamato **"Soggetto
attuatore Lotto A"**);

- **Scarpellini Bruno**, nato ad Alzano Lombardo (Bg) il giorno 11
novembre 1950, il quale dichiara di intervenire al presente atto
nella qualità di Amministratore Unico e Rappresentante della
società **"ORCHIDEA S.r.l."**, con sede in Seriate (Bg), via
Guglielmo Marconi n. 34, ove è domiciliato per la carica, capi-
tale sociale Euro 10.200,00, codice fiscale e numero di iscri-
zione al Registro delle Imprese di Bergamo 02368840167, R.E.A.
BG - 284256 (più avanti chiamato **"Soggetto attuatore Lotto B"**);
unitamente chiamati **"Soggetti attuatori"**.

Io Notaio sono certo dell'identità personale dei comparenti i
quali stipulano la presente Convenzione Urbanistica.

PREMESSO

a) che il **Soggetto attuatore Lotto A** è proprietario dell'area
attualmente identificata nel Catasto Terreni del Comune di Ce-
sate come segue:

- foglio n. **8**, mappale n. **367**, qualità SEMINATIVO 1, di mq 3.910,
reddito dominicale Euro 24,23, reddito agrario Euro 22,21;

b) che il **Soggetto attuatore Lotto B** è proprietario delle aree

attualmente identificate nel Catasto Terreni del Comune di Cesate come segue:

- foglio n. **8**, **mappale n. 368**, qualità SEMINATIVO 1, di mq 1.670, reddito dominicale Euro 10,35, reddito agrario Euro 9,49;

- foglio n. **9**, **mappale n. 1178**, qualità SEMINATIVO 1, di mq 889, reddito dominicale Euro 5,51, reddito agrario Euro 5,05;

- foglio n. **9**, **mappale n. 9**, qualità SEMINATIVO 1, di mq 1.950, reddito dominicale Euro 12,09, reddito agrario Euro 11,08;

c) che il **Comune** è dotato di Piano di Governo del Territorio (più avanti denominato P.G.T.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 21.07.2010 pubblicato sul B.U.R.L. n. 40 Serie Inserzioni e Concorsi del 06.10.2010, modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 10.07.2013 pubblicato sul B.U.R.L. n. 47 Serie Avvisi e Concorsi del 20.11.2013, variato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 20.02.2017 pubblicata sul B.U.R.L. n. 18 Serie Avvisi e Concorsi del 03.05.2017, variato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 29.02.2024 pubblicata sul B.U.R.L. n. 23 Serie Avvisi e Concorsi del 05.06.2024;

d) che parte delle aree sopra descritte ricadono per il P.G.T. vigente in **Ambito di Trasformazione** denominato **Tsm** di cui alla scheda urbanistica di dettaglio inserita nella Relazione al Documento di Piano (DDP.03) ed in particolare:

- parte dell'area individuata al foglio n. **8**, **mappale n. 367**;

- parte dell'area individuata al foglio n. **8**, **mappale n. 368**;

- parte dell'area individuata al foglio n. **9**, **mappale n. 1178**;

- parte dell'area individuata al foglio n. **9**, **mappale n. 9**;

e) che l'Ambito di Trasformazione urbanistica Tsm da scheda urbanistica è contraddistinto con i seguenti parametri urbanistici:

- superficie territoriale ST 5.300,00 mq (cinquemilatrecento,00);

- superficie lorda SL 400,00 mq (quattrocento,00);

- indice territoriale IT 0,08 mq/mq;

- indice fondiario IF 0,08 mq/mq;

- indice di copertura IC 50%;

- indice di permeabilità IPF 20%;

- altezza massima inferiore o uguale a mt 10,00

- attrezzature pubbliche dovute da reperire all'esterno dell'ambito mq 45,00;

- superfici stradali interne all'ambito di trasformazione mq 430,00;

- classe di fattibilità geologica 2;

- capacità insediativa prevista 5 ut;

- destinazione d'uso principale GF 4,4;

- destinazioni d'uso non ammesse GF 1, GF 2, GF 3, GF 4.1.2, GF 4.1.3, GF 4.1.4, GF 4.2.2, GF 4.3;

f) che è intenzione dei sopraelencati **Soggetti Attuatori** provvedere all'urbanizzazione ed all'edificazione di tale ambito

principalmente per la realizzazione di un impianto di distribuzione ed autotrazione con strutture accessorie e la costruzione di un fabbricato commerciale adibito ad uso ristoro, e che a tal fine ha presentato al Comune di Cesate in data 13.07.2024 prot. n. 0011976, e successive integrazioni, la proposta di Piano Attuativo predisposta a firma dell'Arch. Mario Cassinelli, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 884, per lottizzare e costruire, con l'osservanza rigorosa e secondo le previsioni tutte contenute nel Regolamento Edilizio vigente e negli strumenti urbanistici vigenti e adottati e ai sensi e per gli effetti dell'articolo 8 della L. n. 765/67 e s.m.i. e della L.R. n. 12/05 e s.m.i. secondo il disposto della vigente disciplina legislativa in materia;

g) che ai sensi dell'art. 12 comma 1 della Legge Regionale n. 12/05 e ss.mm.ii. l'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel Documento di Piano avviene attraverso i piani attuativi comunali e che l'esecuzione del Piano Attuativo comunale può avvenire anche per stralci funzionali nel rispetto di un disegno unitario d'ambito e che la proposta progettuale presentata individua distintamente i due Lotti di proprietà dei **Soggetti Attuatori**, Lotto A e Lotto B, i quali risultano essere lotti funzionalmente indipendenti ed autonomamente fruibili, entrambi attualmente accessibili dalla via Adige;

h) che in sede istruttoria, ai sensi dell'art. 22 della Relazione

del Documento di Piano che consente in sede di approvazione del Piano Attuativo modifiche della perimetrazione dell'ambito che non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento qualora il Comune in sede di verifica della proposta le ritenga utili a conseguire la maggior funzionalità urbanistica e compatibilità ambientale, si è ritenuto opportuno procedere a modificare la perimetrazione dell'ambito

- in direzione nord-est escludendo dall'Ambito di Trasformazione l'esigua area individuata in parte al foglio n. 8 mappale n. 189 ed in parte al foglio n. 8 mappale n. 367 in quanto di fatto non necessaria per la realizzazione della rampa di uscita su via Alessandro Scarlatti originariamente ipotizzata in sede di predisposizione degli atti del P.G.T
- in direzione ovest per un più corretto allineamento all'Ambito Commerciale di cui al Piano Attuativo Tm1 già attuato;

i) che per tutte le modifiche sopra riportate la nuova superficie territoriale **ST** dell'Ambito di trasformazione Tsm è definita in mq complessivi **5.364,49 mq** come risulta dal rilievo strumentale eseguito dall'Arch. Mario Cassinelli ed in particolare è costituita

- dall'area individuata al foglio n. **8, mappale n. 367** per una superficie reale di mq 3.298,34;
- dall'area individuata al foglio n. **8, mappale n. 368**, per una superficie reale di mq 1.884,11;
- da parte dell'area individuata al foglio n. **9, mappale n. 1178**

per una superficie reale di mq 90,86;

- da parte dell'area individuata al foglio n. **9**, **mappale n. 9**

per una superficie reale di mq 91,18;

ed i confini catastali a corpo dello stesso Ambito Tsm sono da nord in senso orario:

- a nord mappali nn. 192 e 196;

- ad est parte dei mappali nn. 367 e 368 esterne all'Ambito di Trasformazione Urbanistica Tsm;

- a sud porzione del mappale 1179, mappale 373, mappale 1178 e porzione del mappale 9 esterna all'Ambito di Trasformazione Urbanistica Tsm;

- ad ovest mappali 338 e 324;

j) che il **Comune** porrà i sopracitati mappali nn. 192 e 196, di proprietà di Città Metropolitana ed in gestione al **Comune**, nelle disponibilità dei **Soggetti Attuatori** per il tempo necessario all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie alla realizzazione della rampa di uscita su via Alessandro Scarlatti;

l) che i confini viabilistici ed urbanistici a corpo dell'intero comparto oggetto di Convenzione sono da nord in senso orario: strada comunale via Alessandro Scarlatti (Nord) e la via Adige (Ovest);

m) che la proposta di Piano Attuativo si compone dei seguenti elaborati progettuali:

- Richiesta approvazione Piano Attuativo;

	- Allegato A.00 - Esame impatto paesistico;	
	- Allegato A.01 - Inquadramento territoriale;	
	- Allegato A.02 - Documentazione fotografica;	
	- Allegato A.03 - Relazione illustrativa;	
	- Allegato A.04 - Relazione opere in cessione;	
	- Allegato A.05 - Computo metrico estimativo;	
	- Allegato A.07 - Schema Convenzione urbanistica;	
	- Allegato A.08 - Visure catastali;	
	- Allegato A.09 - Atti;	
	- Allegato A.10 - Relazione geologica e geotecnica;	
	- Allegato A.11 - Progetto invarianza idraulica;	
	- Allegato A.12 - Quadro economico;	
	- Allegato A.13 - Elenco prezzi;	
	- Allegato A.14 - Impegnativa Pareri Enti;	
	- Allegato A.15 - Relazione previsionale impatto clima acustico;	
	- Allegato A.16 - Progetto illuminotecnico;	
	- Tavola 00.00 - Estratti;	
	- Tavola 01.01 - Rilievo topografico Planimetria;	
	- Tavola 01.02 - Rilievo topografico Profili;	
	- Tavola 02.01 - Individuazione proprietà catastali;	
	- Tavola 02.02 - Dimostrazioni analitiche proprietà catastali;	
	- Tavola 03.01 - Planimetria di progetto;	
	- Tavola 03.02 - Profili di progetto;	
	- Tavola 03.03 - Profili opere in cessione;	
	- Tavola 04.01 - Verifiche planivolumetriche;	

	- Tavola 04.02 - Verifiche planivolumetriche;	
	- Tavola 05.01 - Reti - Illuminazione pubblica;	
	- Tavola 06.01 - Profili;	
	- Tavola 06.02 - Planimetria segnaletica stradale;	
	n) che in data 26.09.2024 la Commissione per il Paesaggio istituita presso il Parco delle Groane, ha emesso parere favorevole sull'ipotesi progettuale;	
	o) che in data 03.02.2025 ed in data 05.03.2025 la proposta progettuale è stata sottoposta all'esame della Commissione Urbanistica;	
	p) che in data 21.07.2026 il Responsabile del Servizio Territorio e Ambiente ha espresso parere favorevole ai sensi dell'articolo n. 49 del D. Lgs. n. 267/00 e s.m.i.;	
	q) che in data 25.02.2025 il Responsabile del Servizio Lavori Pubblici, Pulizia e Manutenzione del Territorio ha espresso parere favorevole ai sensi dell'articolo n. 49 del D. Lgs. n. 267/00 e s.m.i.;	
	r) che in data 17.07.2026 il Comandante della Polizia Locale di Cesate ha espresso parere favorevole ai sensi dell'articolo n. 49 del D. Lgs. n. 267/00 e s.m.i.;	
	s) che la proposta di Piano Attuativo risulta pienamente conforme alle destinazioni urbanistiche vigenti nella zona costituendone momento di esecuzione come chiaramente indicato negli elaborati grafici di progetto;	
	t) che i Soggetti Attuatori dichiarano di assumersi tutti gli	

impegni e gli oneri derivanti e contenuti nella presente Convenzione;

u) che sull'area dell'ambito di trasformazione non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano Attuativo o che subordinino tale realizzazione ad autorizzazioni di altre Autorità;

v) che il **Soggetto Attuatore lotto B** è proprietario delle aree esterne all'area perimetrata di Piano Attuativo meglio individuate come "aree esterne" attualmente identificate nel Catasto Terreni del Comune di Cesate come segue:

- area di perequazione di cui al foglio **9 mappale 1209**, qualità SEMINATIVO 1 di are 00 ca 51, reddito agrario 0,29 Euro reddito domincale Euro 0,32, in forza di compravendita del 28.04.2025 Notaio Dott. Gianfranco Farina Repertorio n. 12721;

w) che è intenzione del **Soggetto attuatore del lotto B** cedere le sopracitate "aree esterne" al fine di ottemperare a quanto previsto dal suddetto Piano Attuativo Ambito di trasformazione Tsm per quanto concerne le "attrezzature da reperire all'esterno dell'Ambito di Trasformazione";

TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE E SI STIPULA,
per quanto concerne il **Comune**, ma con effetto immediato per quanto concerne i **Soggetti Attuatori**,

QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1

I **Soggetti Attuatori** si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante in solido fino al suo completo assolvimento.

ARTICOLO 2

La premessa fa parte integrante della presente Convenzione.

ARTICOLO 3

La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione del comparto di "proprietà" dei **Soggetti Attuatori** in forza degli atti di acquisto sottoscritti, secondo quanto previsto dal progetto di Piano Attuativo denominato Ambito di Trasformazione Tsm ai sensi dell'articolo n. 14 della L.R. n. 12/05 e ss.mm.ii., adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 10 marzo 2025 e approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. del .

ARTICOLO 4

Ai fini della presente Convenzione, i **Soggetti Attuatori** o i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, tra essi espressamente compresa l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione previste, hanno l'obbligo di comunicare all'Amministrazione Comunale il proprio domicilio digitale al quale saranno legalmente inviate tutte le comunicazioni relative da parte del **Comune**. Chiunque modifichi successivamente l'indirizzo segnalato ha l'obbligo di darne immediata comunicazione scritta. Per quanto

attiene ai rapporti con il **Comune** relativi alla presente Convenzione, i **Soggetti Attuatori** dichiarano che il loro unico rappresentante è il Sig. Scarpellini Bruno, in qualità di Amministratore e Legale Rappresentante della Società ORCHIDEA S.r.l., con sede in Seriate (Bg), via Guglielmo Marconi n. 34, ove è domiciliato per la carica, capitale sociale Euro 10.200,00, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bergamo 02368840167, R.E.A. BG - 284256.

Ogni comunicazione sarà trasmessa e notificata allo stesso all'indirizzo di posta certificata indicato nell'istanza di Piano Attuativo, orchideasrl@lamiapec.it; la sostituzione di tale rappresentante dovrà in ogni caso essere notificata al **Comune** dai **Soggetti Attuatori**.

ARTICOLO 5

L'attuazione del progetto dell'Ambito di Trasformazione urbanistica Tsm avverrà in conformità alle norme di cui alla presente Convenzione, agli elaborati progettuali del Piano Attuativo allegati alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. del che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto e nel rispetto della normativa vigente prevista dal Regolamento Edilizio vigente, dal P.G.T. vigente, dalle norme di legge e dei regolamenti vigenti. Le opere, gli impianti e manufatti realizzati, in esecuzione della presente Convenzione non potranno essere modificati se non previo formale assenso del **Comune**.

ARTICOLO 6

Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di stipula della Convenzione da parte dei **Soggetti Attuatori**. Detta stipula dovrà intervenire entro novanta giorni, naturali e consecutivi, decorrenti dall'esecutività della Deliberazione di approvazione definitiva del Piano Attuativo.

L'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, avverrà prima e/o contemporaneamente alla costruzione delle opere private contenute nel presente Piano, così da assicurare i servizi necessari, indispensabili e funzionali al predetto intervento che verrà realizzato e dovranno, comunque, essere ultimate proporzionalmente al manufatto costruito, contestualmente alla presentazione della fine lavori delle singole opere a carattere privato.

Si precisa che, al tal riguardo, verranno presentati contestualmente alla fine lavori parziale, le certificazioni di collaudo parziale.

In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente Convenzione, tutti gli adempimenti da essa prescritti, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di **cinque anni**. Entro lo stesso termine, i **Soggetti Attuatori** devono avere conseguito l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo.

La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni,

nonché delle aree per attrezzature e servizi pubblici, in forma gratuita al **Comune**, avviene con la stipula della presente Convenzione e precisamente come meglio infra precisato all'Articolo 6.

La proprietà delle opere di urbanizzazione realizzate dai **Soggetti Attuatori** è pertanto attribuita automaticamente in forma gratuita al **Comune**.

Le parti danno atto che per la lottizzazione del Piano Attuativo occorre procedere alla realizzazione di una nuova cabina di distribuzione dell'energia elettrica a carico dei **Soggetti Attuatori** i quali ne rimarranno proprietari; l'ubicazione più adatta, andrà definita con l'Ente gestore e sarà oggetto di approfondimento nei successivi titoli edilizi.

ARTICOLO 7

Con riferimento alle attrezzature pubbliche da reperire all'esterno dell'Ambito di Trasformazione Tsm, quantificate dal vigente P.G.T. in 45,00 mq, **il Soggetto Attuatore lotto B cede e trasferisce al Comune le aree individuate al foglio n. 9 particella n. 1209**, qualità SEMINATIVO 1 di are 00 ca 51, reddito agrario 0,29 Euro reddito dominicale Euro 0,32.

Con riferimento alle superfici stradali interne all'ambito di trasformazione Tsm quantificate dal vigente P.G.T. in 430,00 mq, con riferimento alla Tavola 04.01 si evidenzia che **sono state reperite e cedute al comune aree per 483,91 (interne) e 122,46 mq (esterne).**

Le aree cedute al Comune sono prive di indici edificatori (SL, SCOP, SP) i quali sono tutti asserviti con la presente convenzione ai lotti privati.

ARTICOLO 8

I **Soggetti Attuatori**, ai sensi e per gli effetti dell’articolo n. 16 comma 2 bis del D.P.R. n. 380/01, si obbligano per sé e per i propri aventi diritto a realizzare a proprie cure e spese le opere di urbanizzazione primaria “funzionali” previste dal progetto di Piano Attuativo approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. del e ricadenti all’interno ed all’esterno del perimetro dell’Ambito di trasformazione Tsm.

Si dà atto che l’esecuzione delle opere in argomento verrà effettuata a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria. Si dà atto che i **Soggetti Attuatori** si fanno comunque carico di tutti i costi relativi a tutti i livelli di progettazione, alla validazione dei progetti, al coordinamento della sicurezza. Tali costi si considerano aggiuntivi e non verranno in alcun modo considerati a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Gli **oneri di urbanizzazione primaria**, calcolati nella misura attualmente vigente nel **Comune** e salvo l’eventuale adeguamento annuale stabilito da deliberazioni comunali, sono i seguenti:

Nuova costruzione commerciale

Euro/mq. 97,57 (novantasette virgola cinquantasette) moltiplicato per mq. 400,00 (quattrocento/00) uguale ad **Euro 39.028,00.**

(trentanovemilaventotto/00).

Complessivamente a fronte dell'importo di cui sopra, dovuto al **Comune** per oneri di urbanizzazione primaria, verranno realizzate opere di urbanizzazione primaria per un importo di Euro 276.597,04 (duecentosettantaseicinquacentonovantasette/04) come risulta dal Computo metrico estimativo (Allegato A05 al P.A.).

I prezzi unitari del computo metrico estimativo sono stati rilevati dal Prezzario Regionale della Regione Lombardia - edizione 2026.

Contestualmente alla sottoscrizione del presente atto si precisa che i **Soggetti Attuatori** consegnano al **Comune** fidejussioni assicurative a garanzia degli obblighi derivanti dagli importi sopra citati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

L'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria calcolato in 39.028,00 euro, risulta essere inferiore all'importo determinato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da cedere determinato da computo metrico estimativo allegato al Piano Attuativo in 276.597,04 Euro. Risultano pertanto assolti gli obblighi da parte dei **Soggetti Attuatori**.

I **Soggetti Attuatori** si obbligano comunque alla completa realizzazione delle opere suddette senza nulla pretendere dal **Comune**.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria avverrà prima e/o contemporaneamente alla realizzazione di opere private

	in modo tale da assicurare i servizi necessari e indispensabili	
	alle stesse e dovranno, comunque, essere ultimate contestual-	
	mente alla presentazione della fine lavori delle opere a carat-	
	tere privato.	
	Le opere di urbanizzazione primaria su indicate passeranno gra-	
	tuitamente al Comune dopo che sia stata accertata la loro ese-	
	cuzione a regola d'arte, a seguito di collaudi parziali da parte	
	dell'Ufficio Tecnico Comunale o da tecnico incaricato dal Comune	
	con spese a carico dei Soggetti Attuatori , da eseguirsi entro	
	un anno dall'ultimazione che i Soggetti Attuatori dovranno avere	
	cura di comunicare al Comune tramite posta certificata. Dalla	
	data del formale atto di presa in carico, da redigersi entro tre	
	mesi dal collaudo delle opere in questione, il Comune si assumerà	
	la manutenzione ordinaria e straordinaria, l'obbligo della re-	
	sponsabilità civile verso terzi, insieme al carico tributario.	
	I collaudi dovranno comprendere anche la contabilità delle opere	
	eseguite, esclusivamente per una verifica di un eventuale con-	
	guaglio da versare al Comune .	
	Qualora l'entità economica dei lavori eseguiti derivante dallo	
	sviluppo dei progetti esecutivi risultasse superiore agli impe-	
	gni assunti, i Soggetti Attuatori si obbligano comunque a rea-	
	lizzarli a propria cura e a proprie spese, senza nulla pretendere	
	dal Comune .	
	Qualora il Comune non procedesse nei termini ai collaudi di cui	

sopra senza giusta causa, previa una apposita diffida ad adempiere notificata al **Comune**, i **Soggetti Attuatori** procederanno all'esecuzione degli stessi, a norma di legge, nominando propri tecnici.

ARTICOLO 9

Gli **oneri di urbanizzazione secondaria**, calcolati nella misura attualmente vigente nel **Comune** e salvo l'eventuale adeguamento annuale stabilito da deliberazioni comunali, sono i seguenti:

Nuova costruzione commerciale

Euro/mq. 36,90 (trentasei/90) moltiplicato per mq. 400,00 (quattrocento/00) uguale ad **Euro 14.760,00** (quattordicimilasettecentosessanta/00).

Complessivamente a fronte dell'importo di cui sopra, dovuto al **Comune** per oneri di urbanizzazione secondaria, non verranno realizzate opere di urbanizzazione secondaria all'interno del perimetro del Piano Attuativo e pertanto i **Soggetti Attuatori** versano al **Comune** l'importo complessivo prima della stipula della presente convenzione con bonifico bancario n. del .

ARTICOLO 10

In relazione alla dotazione di parcheggi privati, così come previsto dal Documento di Piano, si dà atto che la proposta progettuale soddisfa la dotazione minima obbligatoria prevista.

In relazione al dovuto versamento del contributo regionale per il Fondo Aree Verdi è dovuto dai **Soggetti Attuatori** il versamento di una quota pari al 1,5% del contributo concessorio dovuto pari

quindi

- ad Euro 806,82 (ottocentosei/82) con riferimento agli oneri di urbanizzazione che i **Soggetti Attuatori** versano prima della stipula della presente convenzione con bonifico bancario n. del ;

- al 1,5% del contributo sul costo di costruzione che i **Soggetti Attuatori** si impegnano a versare contestualmente alla presentazione del titolo edilizio per la costruzione dell'edificio privato.

ARTICOLO 11

I **Soggetti Attuatori** riconoscono per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, che nel caso durante l'esecuzione dei lavori si rendessero necessarie ulteriori opere per il completamento funzionale di quelle previste, rilevate in sede tecnica dal **Comune**, ovvero da altri enti erogatori di pubblici servizi, queste ultime dovranno essere assunte a proprie cure e spese a carico dei **Soggetti Attuatori**, per la loro stessa natura. Pertanto, sin d'ora, i **Soggetti Attuatori** si obbligano comunque a realizzarli a propria cura e a proprie spese, senza nulla pretendere dal **Comune**.

ARTICOLO 12

I **Soggetti Attuatori** si obbligano ad osservare, per le destinazioni d'uso previste in progetto, tutte le norme vigenti in materia di scarichi e le relative prescrizioni apposte nelle concessioni ed autorizzazioni, ai sensi e per gli effetti del

R.R. n. 2/06 e s.m.i., del R.R. n. 3/06 e s.m.i., e del R.R. n. 4/06 e s.m.i., tutti Regolamenti Regionali nonché dai Regolamenti Comunali ed eventuali nuove norme regolamentari in materia.

ARTICOLO 13

Per l'esecuzione delle opere di cui ai precedenti articoli i **Soggetti Attuatori** dovranno presentare idoneo titolo abilitativo edilizio, nonché i relativi progetti esecutivi, in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale ai sensi dell'articolo n. 45 della L.R. n. 12/05 e s.m.i., a firma di tecnici specializzati, per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti organi comunali. La Direzione dei Lavori sarà affidata a un tecnico incaricato dai **Soggetti Attuatori** e le relative spese tecniche saranno a carico degli stessi. I lavori saranno comunque eseguiti sotto la vigilanza dell'Ufficio Tecnico, e nel rispetto delle disposizioni che verranno dallo stesso impartite, fermo restando quanto disciplinato dal D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., in materia di opere pubbliche.

ARTICOLO 14

Ai sensi dell'articolo n. 14, comma 12, della L.R. n. 12/05 e s.m.i., è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle

	norme di attuazione del Piano Attuativo, non incidano sul di-	
	mensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la	
	dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a	
	vincolo di destinazione pubblica.	
	Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse,	
	purché conformi al regolamento edilizio, al Piano Attuativo e	
	ai criteri costruttivi ivi previsti:	
	- l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non	
	radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del	
	Piano Attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali e dei	
	parametri imposti dal vigente P.G.T.;	
	- la modifica della sagoma delle coperture purché nel rispetto	
	dei parametri urbanistici;	
	- la realizzazione di ambienti al piano interrato da destinare	
	al servizio impianti;	
	- la realizzazione di pensiline purché aperte su 4 lati e so-	
	stenute da strutture puntuali, che siano al servizio delle utenze	
	dell'attività;	
	- lo spostamento dei passi carrai nelle planimetrie del Piano	
	Attuativo, ferma restando la disciplina del Codice della Strada	
	e del relativo regolamento di attuazione, a condizione che non	
	siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti	
	a parcheggio, verde o spazi di manovra.	
	Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente	
	articolo devono essere autorizzate con la procedura richiesta	

per un nuovo Piano Attuativo, che tenga conto di quanto già realizzato.

Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della Convenzione di cui al successivo Articolo 17, salvo che ciò non dipenda da comportamenti **Comune**.

ARTICOLO 15

I **Soggetti Attuatori** si obbligano a tracciare a propria cura e spese tutto quanto attiene al Piano Attuativo stesso facendo riferimento alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con la apposizione di picchetti inamovibili che dovranno essere verificati alla presenza del responsabile o suo delegato, dell'Ufficio Tecnico Comunale.

ARTICOLO 16

Il presente Piano Attuativo ha una validità massima di cinque anni con decorrenza dalla data odierna.

ARTICOLO 17

I **Soggetti Attuatori** in relazione al disposto del paragrafo 4), quinto comma dell'articolo n. 28 della L. n. 1150/42 e s.m.i., si impegnano a depositare presso il Comune di Cesate fidejussioni assicurative a garanzia degli obblighi derivanti dal presente Piano Attuativo e dalla presente Convenzione per un importo globale non inferiore agli obblighi derivanti dai precedenti Articoli 9 e 10 e precisamente non inferiore ad Euro 345.746,30 (trecentoquarantacinquemilasettecentoquarantasei/30) pari

	all'importo delle opere di urbanizzazione primaria previste	
	dall'Ambito di Trasformazione Tsm maggiorato del 25%.	
	La fidejussione è stata stipulata con obbligo di automatico	
	rinnovo fino a dichiarazione liberatoria da rilasciarsi espres-	
	samente dal Comune entro trenta giorni dalla verifica di inte-	
	grale adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la pre-	
	sente Convenzione.	
	Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla	
	presente Convenzione, i Soggetti Attuatori autorizzano sin d'ora	
	il Comune , dopo una formale diffida ad adempiere alla parte	
	rimasta inattuata, a disporre della fidejussione stessa nel modo	
	più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale	
	e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni	
	responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che	
	il Comune riterrà di dover fare. Prima di attivare le garanzie	
	di cui sopra, il Comune sarà tenuto unicamente a notificare alla	
	parte espressa lettera di messa in mora contenente gli addebiti	
	specificatamente motivati con la fissazione di un termine non	
	inferiore a 30 (trenta) giorni per consentire da parte dei Sog-	
	getti Attuatori la regolarizzazione degli addebiti.	
	La garanzia suddetta verrà ridotta proporzionalmente in rela-	
	zione alla realizzazione delle singole opere di urbanizzazione	
	eseguite, sulla base di contabilità dei lavori eseguiti, previa	
	comunicazione da parte dei Soggetti Attuatori e relativa veri-	
	fica compiuta dall'Ufficio Tecnico Comunale, sullo stato di	

avanzamento dei lavori.

La fidejussione dovrà contenere espressamente la seguente clausola: "la garanzia ha efficacia sino al momento della liberazione dei **Soggetti Attuatori**, da parte del **Comune**, da tutti gli oneri ed obblighi assunti nei confronti del **Comune** per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria".

I **Soggetti Attuatori** si obbligano a presentare, prima dell'inizio dei lavori, idonea documentazione fotografica delle opere di urbanizzazione esistenti nella zona immediatamente circostante (da concordare con l'Ufficio Tecnico), per la verifica dell'eventuale deterioramento delle stesse durante l'esecuzione dei lavori. In tal caso tutte le opere necessarie al ripristino della situazione originaria (rifacimento tappetino d'usura, ecc.) saranno a carico dei **Soggetti Attuatori**, a titolo risarcitorio.

ARTICOLO 18

In caso di eventuale alienazione parziale e/o totale delle aree lottizzate a terzi e di contestuale trasmissione ai terzi degli obblighi e dei diritti derivanti dal presente atto, i **Soggetti Attuatori** resteranno solidamente responsabili dell'esecuzione degli obblighi e degli impegni assunti e previsti dalla presente Convenzione, a meno che i terzi aventi causa, in possesso degli eventuali requisiti di legge previsti, non subentrino integralmente in tutte le garanzie finanziarie e fidejussorie che verranno prestate dai **Soggetti Attuatori**.

In caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, i **Soggetti Attuatori** ed i loro successori od aventi causa restano solidamente responsabili verso il **Comune**, di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti dei lotti.

ARTICOLO 19

I **Soggetti Attuatori** o loro successori od aventi causa, nell'esecuzione di dette opere ed impianti dovranno osservare le norme dettate con la presente Convenzione nonché tutte le norme e i regolamenti vigenti in materia edilizia e urbanistica.

ARTICOLO 20

Il **Comune** si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi, in sostituzione dei **Soggetti Attuatori** ed a spese dello stesso rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando essi non vi abbiano provveduto entro il termine stabilito ed il **Comune** li abbia messi in mora con un preavviso non inferiore in ogni caso a trenta giorni.

Il **Comune** si riserva inoltre la facoltà, prima del rilascio dei singoli provvedimenti abilitativi ad edificare, di realizzare direttamente le opere di urbanizzazione. In tal caso i **Soggetti Attuatori** dovranno versare integralmente gli oneri di urbanizzazione contestualmente al rilascio dei medesimi.

ARTICOLO 21

La presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità

	delle costruzioni prevista dall'articolo n. 24 del T.U. dell'e-	
	dilizia di cui al D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., è subordinato	
	all'ultimazione di tutti i lavori relativi alle opere di urba-	
	nizzazione funzionali di cui ai precedenti articoli ed a seguito	
	di specifica attestazione di fine lavori rilasciata al compe-	
	tente Ufficio Comunale.	
	Pertanto i Soggetti Attuatori si impegnano sin d'ora a trasmet-	
	tere la relativa Segnalazione Certificata di Agibilità solo dopo	
	avere ultimato tutte le opere di urbanizzazione ed a seguito di	
	specificata attestazione di fine lavori rilasciata dal competente	
	Ufficio Comunale.	
	ARTICOLO 22	
	I Soggetti Attuatori riconoscono per sé e per i propri aventi	
	diritto a qualsiasi titolo che le superfici e i volumi realizzati	
	in forza del presente Piano Attuativo sono asserviti alla su-	
	perficie dello stesso costituendosi pertanto su detta area,	
	nella sua complessiva dimensione, anche in caso di successiva	
	alienazione frazionata, "servitù non aedificandi" ai sensi delle	
	disposizioni legislative vigenti nonché in relazione alle di-	
	sposizioni dell'Articolo 1027 del Codice Civile.	
	ARTICOLO 23	
	Per la violazione o l'inadempimento degli obblighi convenzio-	
	nalmente assunti dai Soggetti Attuatori , potranno applicarsi in	
	aggiunta alle sanzioni penali ed amministrative previste dalle	
	leggi vigenti e dai regolamenti comunali, le seguenti sanzioni	

in base alla gravità dell'inadempimento valutato nel globale contesto contrattuale:

- decadenza della Convenzione;
- l'applicazione di una pena pecuniaria compresa tra un minimo del 5% (cinque per cento) ed un massimo del 10% (dieci per cento) dell'importo delle opere eseguite, da determinarsi in relazione all'entità ed all'importanza delle violazioni o inadempimenti, in tutti i casi in cui dette violazioni o inadempimenti non provochino la pronuncia di decadenza della Convenzione.

La determinazione dell'importo della sanzione pecuniaria avverrà a cura del **Comune** che introiterà le corrispondenti somme richiedendo l'escussione della polizza fidejussoria di cui all'articolo 17.

La decadenza o l'applicazione della sanzione pecuniaria è dichiarata, limitatamente all'inadempiente, previa diffida, con Deliberazione della Giunta Comunale.

La dichiarazione di decadenza, da trasciversi a spese del **Comune** e da notificarsi nelle forme del rito sia ai **Soggetti Attuatori**, sia all'impresa o suoi aventi causa sia agli altri eventuali interessati è prevista qualora i **Soggetti Attuatori** realizzino opere edilizie gravemente difformi da quelle previste dalla presente Convenzione, salva l'applicazione delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni di legge.

ARTICOLO 24

Le parti dichiarano espressamente di rinunciare reciprocamente

ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che possa competere in dipendenza della presente Convenzione, ed autorizzano la trascrizione della presente Convenzione presso l'Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Milano 2, affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, sollevando l'Ufficio stesso da ogni responsabilità a riguardo.

ARTICOLO 25

Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presente Convenzione, si fa riferimento alle norme delle leggi e regolamenti nazionali, regionali e comunali disciplinanti in materia.

In caso di controversie non componibili in via amichevole, il Foro competente è quello di Milano, salve le inderogabili norme poste a tutela del consumatore ove applicabili.

ARTICOLO 26

Il **Comune** ed i **Soggetti Attuatori**, in pieno accordo, stabiliscono che gli elaborati di cui infra, quali atti pubblici allegati alle Deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del **Comune**, individuabili univocamente ed inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla presente Convenzione.

Ai sensi della vigente normativa urbanistica ed edilizia ed in particolare dell'articolo n. 30 del D.P.R. n. 380/01, il **Comune**, come rappresentato da una parte ed i **Soggetti Attuatori**, dall'altra, dichiarano che, relativamente ai terreni in oggetto non

	sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici vi-	
	genti successivamente alla data di rilascio del certificato di	
	destinazione urbanistica da parte del Comune in data proto-	
	collo n. che, in copia conforme all'originale, si allega	
	al presente atto sotto la lettera " B ", presane visione le parti	
	per conoscenza ed accettazione.	
	Le spese del presente atto e connesse sono a carico dei Soggetti	
	Attuatori .	
	All'uopo si richiamano le esenzioni ed il trattamento fiscale	
	di cui alle Leggi vigenti oltre all'applicazione di altri even-	
	tuali e successivi benefici più favorevoli, trattandosi di piano	
	urbanistico così come previsto dalla L. n. 1150/42, dalla L. n.	
	865/71 e dall'articolo n. 20 della L. n. 10/77 e dalla L. n.	
	457/78. Pertanto il presente atto verrà assoggettato ad imposta	
	di registro in misura fissa, con esenzione da imposte ipotecaria	
	e catastale (ai sensi dell'articolo n. 32 secondo comma D.P.R.	
	n. 601/73).	
	I comparenti, ai sensi del Codice in materia di protezione dei	
	dati personali approvato con D. Lgs. n. 196/03 e successive	
	modifiche ed integrazioni, prestano il proprio consenso al trat-	
	tamento dei dati personali ed alla loro conservazione, per dare	
	esecuzione al presente atto e per adempiere ai doveri di legge.	
	I comparenti mi dispensano espressamente dalla lettura dell'al-	
	legato.	

Richiesto

io Notaio ho ricevuto il presente atto da me letto, in presenza
dei testimoni, ai comparenti, che lo approvano e con i testimoni
e con me notaio lo sottoscrivono alle ore

Consta il presente atto, scritto a macchina da persona di mia	
fiducia e completato di mio pugno, di	fogli
per complessive	pagine e
della	sin qui.